



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 marca 2024 r.

Poz. 3493

UCHWAŁA NR XCVII/1054/24 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Otwocka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania i zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Otwocka.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Otwocka;
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Otwock;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) organie kontroli społecznej – należy przez to rozumieć komisję właściwą ds. lokalowych Rady Miasta Otwocka;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta na podstawie umowy najmu;
- 7) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię pokoi w lokalu (w sytuacji lokalu jednoizbowego, za powierzchnię mieszkalną uznaje się powierzchnię tego pomieszczenia pomniejszoną o 4 m²);
- 8) niskim dochodzie – należy rozumieć sytuację, w której średni miesięczny dochód (o którym mowa w pkt 4) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodu nie przekracza 150% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 200% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 9) niedostatku – należy rozumieć sytuację, w której średni miesięczny dochód (o którym mowa w pkt 4) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie

deklaracji o wysokości dochodu nie przekracza 125% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 175% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;

10) liście osób uprawnionych – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 2.

Kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które łącznie spełniają następujące kryteria:

- 1) zajmują lokale, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 15 m²;
- 2) posiadają niski dochód;
- 3) zamieszkują na terenie Miasta;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości;
- 5) uzyskają pozytywną opinię organu kontroli społecznej.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy osób:

- 1) zamieszkujących w lokalach lub pomieszczeniach:
 - a) nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - b) wymagających opróżnienia w związku z remontem albo koniecznością rozbiórki budynku lub lokalu,
 - c) niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe;
- 2) z budynków prywatnych lub z budynków zakładowych, jeżeli wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 lub ust. 5 ustawy, bądź upłynął okres, na jaki umowa została zawarta;
- 3) zajmujących tymczasowe pomieszczenia wynajęte im przez Miasto.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia prawidłowo wypełnionego wniosku wraz z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.

2. W przypadku, gdy wniosek wraz z dokumentami nie spełnia wymogów określonych w ust. 1, wyznacza się dodatkowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu skutkuje odmową zawarcia umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu.

3. Informacje zawarte we wnioskach oraz w załączonych do wniosku dokumentach są przekazywane do organu kontroli społecznej celem zaopiniowania.

§ 5. 1. Wynajęcie lokalu może nastąpić wyłącznie po wcześniejszym umieszczeniu danej osoby na liście osób uprawnionych.

2. Projekt listy osób uprawnionych jest sporządzany co roku do 31 stycznia i podawany do publicznego wglądu wraz z informacją o terminie i miejscu składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Lista osób uprawnionych podawana jest do publicznego wglądu zarządzeniem Prezydenta co roku do 31 marca.

3. Lista osób uprawnionych może być uzupełniana raz na kwartał w ciągu roku kalendarzowego. W sprawach tych stosuje się odpowiednio ust. 2.

4. Lista osób uprawnionych zawiera: imię i nazwisko, liczbę osób w gospodarstwie domowym, datę złożenia wniosku, datę zakwalifikowania do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

§ 6. Wniosek osoby, umieszczonej na liście osób uprawnionych, która nie otrzymała propozycji zasiedlenia lokalu podlega, nie częściej niż co 3 lata, weryfikacji polegającej na uaktualnieniu danych ujawnionych we wniosku i jego załącznikach, celem sprawdzenia czy aktualnie spełnia kryteria niniejszej uchwały. Taka weryfikacja dokonywana jest również każdorazowo bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu lokalu. W przypadku braku spełnienia kryteriów w chwili weryfikacji osoba traci uprawnienia do najmu lokalu.

Rozdział 4. Pierwszeństwo najmu

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich i niepełnosprawnym ruchowo oraz rodzinom, w skład których wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawna ruchowo;
- 2) które utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym miejscu w wyniku wystąpienia klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego;
- 3) zajmującym lokale w budynkach stanowiących własność Miasta, które zostały przeznaczone do sprzedaży lub na realizację celu publicznego;
- 4) przekazującym do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub gorszym wyposażeniu technicznym.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich oraz niepełnosprawnym ruchowo oraz rodzinom, w skład których wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawna ruchowo.

Rozdział 5. Zasady zamiany lokali

§ 9. Najemca może z ważnych powodów w szczególności zdrowotnych, rodzinnych, po otrzymaniu pozytywnej opinii organu kontroli społecznej, uzyskać w drodze zamiany inny lokal.

§ 10. Najemcy nie posiadający zaległości w opłatach za dotychczas zajmowane lokale, po otrzymaniu pozytywnej opinii organu kontroli społecznej, mogą uzyskać zgodę na dokonanie między sobą dobrowolnej zamiany lokali.

§ 11. Najemca może dokonać zamiany z:

- 1) najemcą lokalu z zasobu Skarbu Państwa, za zgodą właściciela lokalu,
- 2) właścicielem nieruchomości lokalowej,
- 3) osobą legitymującą się spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, za zgodą właściciela lokalu,
- 4) osobą legitymującą się spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, - jeżeli przyszły najemca lokalu Miasta w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku nie zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal.

§ 12. W przypadkach określonych w § 9, 10 i 11 nie udziela się zgody na zamianę lokali, jeżeli spowodowałyby to, wystąpienie warunków mieszkaniowych kwalifikujących osobę lub osoby ubiegające się o zamianę lokali do ich poprawy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 oraz w przypadku przekroczenia niskiego dochodu, o którym mowa w § 2 pkt 8.

§ 13. Zamiana z inicjatywy wynajmującego polegająca na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może nastąpić, po otrzymaniu pozytywnej opinii organu kontroli społecznej, w przypadku:

- 1) prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta, przez co rozumie się m.in. tworzenie lokali samodzielnych, bez wspólnej używalności korytarza lub łazienki z innymi najemcami, dążenie do tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta, tj. proponowanie zamiany dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu na własność;
- 2) przeznaczenie budynku stanowiącego własność Miasta na realizację celu publicznego, do sprzedaży, remontu, rozbiórki;

- 3) zamiany na lokal o niższych kosztach utrzymania osobie posiadającej zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu;
- 4) wystąpienia warunków mieszkaniowych kwalifikujących najemcę do ich poprawy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, po minimum 3-letnim okresie zamieszkiwania w lokalu;
- 5) po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu, na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, w przypadku osiągnięcia dochodu, o którym mowa w § 2 pkt 8.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy

§ 14. 1. Istnieje możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy, jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) były dla dotychczasowego najemcy: dziećmi, rodzicami, dziadkami, wnukami, rodzeństwem lub współmałżonkami wymienionych, a także osobą w stosunku, do której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 2) zamieszkiwały nieprzerwanie na stałe z najemcą za zgodą wynajmującego do chwili jego wyprowadzenia się;
- 3) w wyniku zawarcia umowy nie powstałaby nadwyżka ponad 12 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, przyjmując dla jednoosobowego gospodarstwa domowego podwójną normę powierzchni (warunek ten uznaje się również za spełniony w przypadku, gdy jedno lub dwuosobowe gospodarstwo domowe zajmuje jeden pokój, nawet jeżeli jego powierzchnia przekracza tę normę);
- 4) posiadają niski dochód;
- 5) nie istnieją zaległości w opłatach za lokal mający być przedmiotem najmu;
- 6) lokal stanowi jedyne miejsce zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych;
- 7) uzyskają pozytywną opinię organu kontroli społecznej.

2. W sytuacji związanej z ustaniem najmu nie można zawrzeć umowy w przypadku, jeżeli dotychczasowy najemca zamieszkał w lokalu położonym w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a powierzchnia zajętego obecnie lokalu zapewnia pozostającym osobom nie mniej niż 20 m² powierzchni użytkowej na osobę.

3. Nie może być zawarta umowa najmu w sytuacji, gdy budynek, w którym znajduje się lokal jest wyłączony z użytkowania ze względu na stan techniczny.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po zgonie najemcy i nie nabyły uprawnień do lokalu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego

§ 15. 1. Istnieje możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami, które pozostały w lokalu po zgonie najemcy, jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) były dla dotychczasowego najemcy: dziadkami, rodzicami, wnukami, rodzeństwem, współmałżonkami wymienionych lub powinowatymi do drugiego stopnia;
- 2) zamieszkiwały nieprzerwanie na stałe z najemcą za zgodą wynajmującego do chwili jego śmierci;
- 3) w wyniku zawarcia umowy nie powstałaby nadwyżka ponad 12 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, przyjmując dla jednoosobowego gospodarstwa domowego podwójną normę powierzchni (warunek ten uznaje się również za spełniony w przypadku, gdy jedno lub dwuosobowe gospodarstwo domowe zajmuje jeden pokój, nawet jeżeli jego powierzchnia przekracza tę normę);
- 4) posiadają niski dochód;
- 5) nie istnieją zaległości w opłatach za lokal mający być przedmiotem najmu;
- 6) lokal stanowi jedyne miejsce zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych;
- 7) uzyskają pozytywną opinię organu kontroli społecznej.

2. Nie może być zawarta umowa najmu w sytuacji, gdy budynek, w którym znajduje się lokal jest wyłączony z użytkowania ze względu na stan techniczny.

Rozdział 8.

Zasady łączenia i podziału lokali

§ 16.1. Najemca może uzyskać zgodę na przyłączenie do swojego lokalu, lokalu zwolnionego w bezpośrednim sąsiedztwie w celu powstania jednego lokalu, jeżeli:

- 1) nie powstanie nadwyżka ponad 12 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za dotychczas zajmowany lokal;
- 3) pozwalają na to warunki techniczne;
- 4) posiada niski dochód;
- 5) otrzyma pozytywną opinię organu kontroli społecznej.

2. W przypadku wniosków kilku najemców w tego rodzaju sprawie, pierwszeństwo przysługuje najemcy mającemu trudniejszą sytuację mieszkaniową.

§ 17. Na wniosek najemcy i pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalu może być on podzielony na dwa lokale, jeżeli:

- 1) istnieją możliwości bezkolizyjnego jego użytkowania (w tym osobne wejścia);
- 2) na osobę uprawnioną do przebywania w danej części lokalu nie będzie przypadać mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 15 m²;
- 3) wnioskodawcy posiadają niski dochód;
- 4) wnioskodawcy otrzymają pozytywną opinię organu kontroli społecznej;
- 5) nie posiada zaległości w opłatach za dotychczas zajmowany lokal.

§ 18. Nie dokonuje się podziału lub łączenia lokali objętych umowami najmu socjalnego oraz lokali w budynkach, w których właściwy organ nadzoru budowlanego wydał prawomocną decyzję o wyłączeniu budynku (lub lokalu) z użytkowania.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 19. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku, a w przypadku odpowiednich uwarunkowań technicznych, z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

§ 20. Dla osób z zaburzeniem w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszające, osoby z niepełnosprawnością intelektualną wskazany zostanie lokal położony na możliwie najniższej kondygnacji budynku, bez konieczności korzystania ze wspólnego korytarza lub łazienki z innymi najemcami. W przypadku odpowiednich uwarunkowań technicznych wskazany zostanie lokal z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów zostanie oznakowana kontrastową kolorystyką.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 21. Rada Miasta może przeznaczyć odrębną uchwałą lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań Miasta realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r., poz. 901) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r., poz. 447, ze zm.).

Rozdział 11.

Inne zasady wynajmowania lokali

§ 22. Z mieszkaniowego zasobu Miasta nie wydziela się lokali, których najem byłby związany ze stosunkiem pracy.

§ 23. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom opuszczającym dom dziecka (w związku z usamodzielnieniem), które nie mają możliwości powrotu do ostatniego miejsca stałego pobytu, jeżeli był on położony na terenie Miasta.

§ 24. Osoby odbywające karę pozbawienia wolności mogą ubiegać się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, po opuszczeniu placówki i zamieszkaniu na terenie Miasta.

§ 25. Prezydent może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą posiadającą niski dochód, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli ustały przyczyny wypowiedzenia umowy najmu, a nie zapadł w tej sprawie wyrok sądu powszechnego orzekający eksmisję z lokalu oraz wydana została pozytywna opinia organu kontroli społecznej.

Rozdział 12.

Najem socjalny lokalu

§ 26. Propozycję najmu socjalnego lokalu mogą otrzymać osoby, spełniające łącznie następujące kryteria:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu;
- 2) znajdują się w niedostatku;
- 3) złożyły wniosek;
- 4) uzyskały pozytywną opinię organu kontroli społecznej;
- 5) zamieszkują na terenie Miasta.

Rozdział 13.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu

§ 27. Dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, uzasadniający stosowanie obniżki czynszu nie może przekraczać:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych 30% najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych 10% najniższej emerytury.

Rozdział 14.

Zasady oddawania lokali do bezpłatnego używania

§ 28. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody Prezydenta. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do małżonka niebędącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić na czas:

- 1) nieoznaczony – na rzecz dzieci najemcy, dzieci jego małżonka lub małżonków tych dzieci;
- 2) oznaczony – na rzecz innych osób niż wskazane w pkt 1, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości.

3. Zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, nie wyraża się w szczególności gdy:

- 1) budynek jest wyłączony z użytkowania;
- 2) spowodowałyby to wystąpienie warunków mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) istnieją zaległości w opłatach za lokal, chyba że co najmniej od 3 miesięcy jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty należności cywilnoprawnych.

Rozdział 15.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 29. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru wykonanych prac.

Rozdział 16.

Inne postanowienia

§ 30. Osoba uprawniona po otrzymaniu od Prezydenta propozycji najmu lokalu zobowiązana jest zawrzeć umowę w terminie 30 dni od daty otrzymania takiej propozycji.

§ 31. Pozytywnej opinii organu kontroli społecznej wymagają rozstrzygnięcia dotyczące nawiązani lub zmiany stosunku najmu z pominięciem spraw wynikających z zapisów ustawowych lub z prawomocnych wyroków sądu.

§ 32. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku (tj. ilości osób w gospodarstwie domowym, zmiany warunków mieszkaniowych, miejsca pobytu i dochodzie).

§ 33. Do spraw wszczętych na wniosek złożony przed wejściem w życie niniejszej uchwały a nierozstrzygniętych będą miały zastosowanie uregulowania zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 17.

Postanowienia końcowe

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

§ 36. Traci moc uchwała nr LXXXVIII/962/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Otwocka (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 11043).

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek